

Immeuble « Helys » - Quai Marcel Dassault - Suresnes (92)

Photographie concernant un investissement déjà réalisé, à titre d'exemple, mais ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Crédit Photo : Arthur Lloyd

ACTUALITÉS

Chers Associés,

Dans le contexte actuel, nous espérons avant tout que vous et vos proches êtes en bonne santé et en sécurité. Nous tenons également à vous assurer que la Société de Gestion a pris toutes les dispositions nécessaires pour assurer pleinement la gestion opérationnelle et prendre toutes les mesures de soutien de la performance de votre SCPI.

En tant que bailleur et représentant de vos intérêts, il nous est apparu très vite nécessaire de prendre la mesure des difficultés que peuvent traverser certains des locataires : c'est ainsi que dès fin mars, à l'initiative des organisations professionnelles (ASPIM, FSIF, AFG, CNCC,...) des mesures de report des paiements ont été prises en faveur des TPE/PME sous obligation de fermeture administrative et des locataires en difficulté d'une manière générale.

Votre SCPI dispose d'atouts très forts pour passer cette période délicate : plus de 30 ans d'existence, une équipe de gestion expérimentée, une mutualisation et une diversification inégalées dans le monde des SCPI (plus de 2 100 locataires dans tous les secteurs d'activité et 950 biens immobiliers dans 4 pays), un endettement très faible (13 %) et une trésorerie disponible élevée (161 M€), des fondamentaux solides notamment en terme d'emplacement des actifs, et des réserves mobilisables pour soutenir les rendements.

Ces atouts nous permettent d'envisager une bonne résilience des performances de votre SCPI en 2020 (une baisse limitée à 4,3 % de l'acompte du 1^{er} trimestre et des perspectives annuelles qui illustrent la solidité de ce produit d'épargne comparativement à d'autres placements). Ils sont également l'occasion de rappeler que la SCPI est un produit d'épargne long terme.

Les souscriptions nouvelles, très nombreuses du mois de mars, traduisent sans doute le rôle de « valeur refuge » que pourrait continuer à jouer l'immobilier.

Nous vous remercions toutes et tous pour votre confiance et vous assurons tout mettre en œuvre pour préserver sur le long terme la performance de votre épargne.

La Société de Gestion

ÉVOLUTION DU CAPITAL - IMMORRENTE est une SCPI à capital variable

Au cours du premier trimestre 2020, 360 201 parts nouvelles ont été souscrites et 79 310 retirées, soit une collecte brute de 121 387 787 € et une collecte nette de retraits de 97 333 014 €.

Le nombre d'associés au 31 mars 2020 est de **36 092** et aucune part n'est en attente de retrait.

Le montant des capitaux collectés pour les 360 201 parts nouvelles souscrites au cours du trimestre se ventile en :

Nominal :	54 750 552 €
Prime d'émission :	66 637 185 €
Montant collecté :	121 387 737 €

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal en €	Capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en €
Cumul au 31.12.2019					9 842 883	1 496 118 216	3 317 051 571
1 ^{er} trimestre 2020	360 201	79 310	1 700		10 123 774	1 538 813 648	3 411 711 838
Total	360 201	79 310	1 700	0	10 123 774	1 538 813 648	3 411 711 838

PRIX DE LA PART

PRIX DE SOUSCRIPTION ET PRIX DE RETRAIT

En € par part	Prix en vigueur depuis le 10 juin 2019
Valeur nominale	152,00 €
Prime d'émission	185,00 €
Prix de souscription	337,00 €
Commission de souscription	-33,70 €
Prix de retrait	303,30 €

Pour rappel, le prix de souscription est passé de 330 € à 337 € le 10 juin 2019 (+2,1 %).

HISTORIQUE DU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1^{ER} JANVIER



DONNÉES FINANCIÈRES

SUR PLUSIEURS EXERCICES	Taux de rentabilité interne (TRI) au 31 décembre 2019
sur 10 ans	5,39 %
sur 15 ans	8,41 %
sur 20 ans	8,80 %
depuis l'origine	9,50 %

L'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. Aussi, la Société de Gestion communique désormais non seulement sur le taux de distribution mais également sur le taux de rendement interne (TRI) sur de longues périodes. Le TRI exprime la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte le prix de revient de son placement, l'ensemble des dividendes perçus au cours de la période de placement et le prix de retrait en vigueur au moment de sa sortie (mais en excluant sa fiscalité propre). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SUR UN EXERCICE

En € par part ayant pleine jouissance	2018	2019
(a) Dividende brut avant prélèvement obligatoire au titre de l'année <i>dont acompte exceptionnel prélevé sur la réserve des plus-values⁽¹⁾</i> <i>dont prélèvement sur le report à nouveau</i>	15,50 € 0,50 € -	15,50 € 0,38 € -
(b) Prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année	330,00 €	333,81 €
Taux de distribution sur valeur de marché : (DVM) = (a)/(b)	4,70 %	4,64 %
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N-1	328,00 €	330,00 €
Prix de la part acquéreur moyen sur l'année N	330,00 €	333,81 €
Variation du prix moyen acquéreur de la part	+0,61 %	+1,15 %

(1) L'acompte exceptionnel représente 2,5 % de la distribution totale 2019 (3,2 % en 2018).

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

DIVIDENDE DE L'EXERCICE

En € par part	Rappel 2019	Prévision 2020	Date de versement
1 ^{er} trimestre ⁽¹⁾	3,51 €	3,36 €	Fin avril n
2 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,54 €		Fin juillet n
3 ^e trimestre ⁽¹⁾	3,57 €		Fin octobre n
4 ^e trimestre ⁽¹⁾	4,50 €		Fin janvier n+1
Dividende ordinaire	15,12 €		-
Acompte exceptionnel ⁽²⁾	0,38 €		-
Dividende annuel par part⁽³⁾	15,50 €	<i>entre 14,00 € et 15,25 €</i>	-
Taux de distribution⁽⁴⁾	4,64 %		-

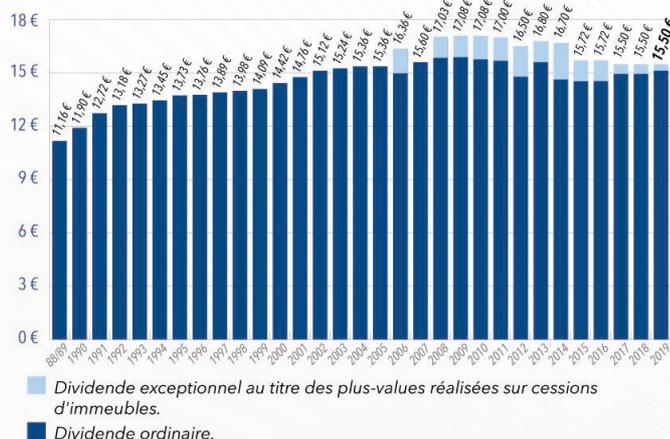
(1) Pour une part ayant pleine jouissance sur le trimestre considéré ou s'agissant du 4^e trimestre pour une part ayant pleine jouissance sur l'exercice, la distribution du 4^e trimestre pouvant, le cas échéant, comprendre un complément de dividende afférent aux trimestres précédents; les montants sont présentés bruts avant prélèvements sociaux et obligatoires.

(2) Prélèvement sur les plus-values réalisées sur cessions d'immeubles.

(3) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(4) Dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris acompte exceptionnel) rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année N.

HISTORIQUE DU DIVIDENDE ANNUEL



Dans le contexte actuel, les estimations de performances sont nécessairement plus difficiles et aléatoires qu'en temps normal.

La Société de Gestion indique toute même une fourchette prévisionnelle de dividende annuel 2020 au mieux de ses connaissances à la date du 16 avril 2020 (soit entre 14,00 € et 15,25 €), fourchette qui sera bien entendu à ajuster au cours des prochains trimestres.

Elle versera, fin avril 2020, le premier acompte ordinaire sur dividende de l'exercice, soit **3,36 € pour une part de pleine jouissance**, soit, pour les associés personnes physiques fiscalement résidentes en France, 3,32 € après prélèvements sociaux sur les produits financiers et 3,28 € après prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire sur les produits financiers pour les associés n'ayant pas transmis de demande de dispense.

INVESTISSEMENTS

Au cours du trimestre, votre SCPI a limité ses acquisitions en ciblant de manière sélective la diversification à travers des investissements indirects à hauteur de 10 M€ :

- Une participation complémentaire de **5,9 M€ frais inclus** (pour un engagement total de 13 M€) dans un fonds professionnel géré par Blackstone, dans lequel votre SCPI avait investi en mars 2019, et qui détient un portefeuille immobilier européen de qualité bénéficiant d'une diversification géographique et sectorielle (logistique, bureaux, résidentiels...) importante. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.

- Une prise de participation de **2,9 M€ frais inclus** dans un fonds spécialisé dans la logistique dans lequel votre SCPI a pris un engagement total de 10 M€. Ce fonds, géré par GreenOak Europe, est dédié aux actifs logistiques situés dans des zones d'activités établies. Les prochains tirages seront réalisés en fonction des opportunités d'investissement à venir pour le fonds.
- Une participation complémentaire de **1,5 M€ frais inclus** dans un fonds professionnel spécialisé dans les campings, dans lequel votre SCPI avait investi en mars 2019. Ce fonds, géré par BNPP REIM, détient onze campings situés en majorité sur le littoral français et exploités par le groupe Sandaya.

Type ⁽¹⁾	Adresse / Dénomination	Locataires / Activité	Surface	Prix d'acquis. frais inclus ⁽²⁾	Date d'achat
DIVERS (indirect)	Blackstone Property Partners Europe (BPPE) (Diversifié à dominante logistique)	Multilocataires	n.a	5 945 853 €	19/03/2020
LOG (indirect)	GreenOak Europe Core Plus Logistics	Multilocataires	n.a	2 869 071 €	18/03/2020
CAMP (indirect)	Plein Air Property Fund (PAPF 1) (Externalisation d'une partie du patrimoine de l'opérateur de campings Sandaya)	Sandaya / Exploitation de campings	n.a	1 520 000 €	26/03/2020
TOTAL			n.a	10 334 924 €	

(1) LOG (Logistique), CAMP (Campings); (2) Quote-part IMMORRENTE.

Dans le contexte actuel, votre Société de Gestion a pris la décision de suspendre les investissements en cours, cette suspension peut signifier selon les cas des annulations pures et simples, des prorogations, des renégociations... chaque dossier faisant l'objet d'une analyse spécifique. Cette mesure, associée à la trésorerie disponible de votre SCPI (161 M€ au 31 mars 2020) permet d'évaluer sereinement les impacts de la crise du Covid-19 sur les différents marchés immobiliers et de se tenir prêt à saisir les opportunités à venir.

Au 31 mars 2020, votre SCPI est cependant encore engagée dans des investissements pour un montant total de 20 M€ (tirages à venir sur des investissements indirects déjà souscrits et une acquisition en VEFA devant être livrée d'ici la fin de l'année).

ARBITRAGES

Les ventes du trimestre ont porté sur trois actifs, dont deux vacants, faisant ressortir un prix net vendeur global de 1,6 M€, supérieur aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019 et une plus value (nette de fiscalité) totale de 0,7 M€ :

- Une surface commerciale de 1 100 m² à St Jean de Verdas a été cédée pour un prix de 1 250 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 651 K€;
- Un logement vacant de 79 m² à Tours a été cédé pour un prix de 237 K€, dégageant une plus value nette de fiscalité de 80 K€;
- Une surface commerciale vacante de 139 m² à Auxerre a été cédée pour un prix de 145 K€, dégageant une moins value de 25 K€.

Total des prix de vente	Total des plus-values (nettes de fiscalité)	Total des valeurs d'expertise (au 31 dec-19)	Total des prix de vente vs Total des valeurs d'expertise
1 632 216 €	706 871 €	1 449 601 €	+ 12,6 %

Au 31 mars 2020, votre SCPI est par ailleurs engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans des cessions d'actifs pour un montant total de 28 M€ net vendeur.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

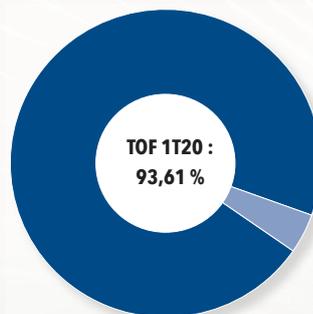
TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à **93,61 %** au premier trimestre 2020.

Pour rappel, le ratio du Taux d'Occupation Financier ("TOF") est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

2T19	3T19	4T19	1T20
95,00 %	94,79 %	94,67 %	93,61 %

La quote-part dûe aux indemnités compensatrices de loyers dans le taux d'occupation financier s'élève à 0,36 %.



LOCAUX OCCUPÉS

- Taux d'occupation financier **93,61 %**
- Sous franchise ou palier **0,47 %**

LOCAUX VACANTS

- Sous promesse de vente **0,26 %**
- En travaux **0,47 %**
- En recherche de locataires **4,77 %**
- Investissements indirects **0,42 %**

La baisse observée par rapport au trimestre précédent s'explique principalement par :

- La libération d'un immeuble de bureaux situé à Villeneuve d'Ascq dans le but d'y réaliser une restructuration complète afin de revaloriser l'actif de façon substantielle tout en l'adaptant aux nouvelles normes en vigueur
- Le départ d'un locataire d'un plateau de bureaux situé dans le centre de Paris, dont la relocation en cours prendra effet sur le prochain trimestre
- Une franchise de loyer accordée à un locataire dans un immeuble de bureaux situé à Issy-les-Moulineaux dans le cadre d'un renouvellement de bail

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2020 des locaux s'établit à 91,46 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée et la surface totale des immeubles s'ils étaient loués.

LOCAUX LOUÉS OU RELOUÉS AU COURS DU TRIMESTRE

- 8 commerces de centre-ville ou en milieu urbain pour 715 m² ;
- 4 surfaces de bureaux pour 651 m² ;
- 3 moyennes surfaces de périphérie pour 3 116 m² ;
- 2 cellules de galeries commerciales pour 730 m² ;
- 1 habitation pour 67 m².

LOCAUX VACANTS AU 31 MARS 2020

- 86 commerces de centre-ville ou milieu urbain pour 22 934 m² ;
- 35 moyennes surfaces de périphérie représentant 32 562 m² ;
- 54 cellules de galeries commerciales pour 24 738 m² ;
- 45 surfaces de bureaux représentant 19 796 m² ;
- 25 habitations représentant une surface de 2 357 m² ;
- 1 plateforme logistique représentant une surface de 2 200 m².

GESTION LOCATIVE

Les actions menées en matière de gestion locative depuis le début de l'exercice sont résumées dans le tableau ci-dessous (hors indexation) :

Du 1 ^{er} janvier au 31 mars 2020	Nombre	Surface	Loyers annuels précédents	Loyers annuels obtenus
Renouvellements de baux	5	821 m ²	334 254 €	459 424 €
Relocations	18	5 279 m ²	769 511 €	884 724 €
Déspécialisations	1	178 m ²	105 756 €	105 756 €
TOTAL	24	6 278 m²	1 209 522 €	1 449 904 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée	-	-	-	43 000 €

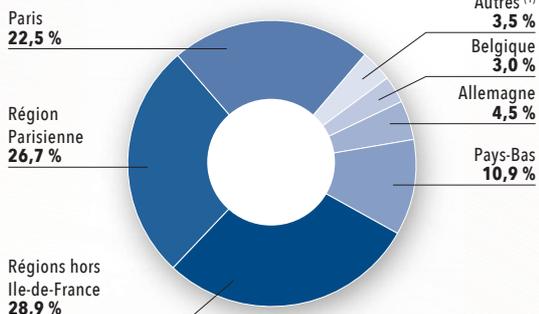
Montant des loyers H.T. encaissés au cours du trimestre : 43 320 661 €.

La hausse des loyers obtenus sur le trimestre est principalement due au renouvellement d'un bail d'une agence bancaire ainsi que plusieurs relocations de commerces de centre ville situés à Paris. De plus, un travail actif d'asset management a permis une relocation avec extension d'une moyenne surface de périphérie en province, témoignant de la capacité de votre SCPI à restructurer des actifs pour les valoriser.

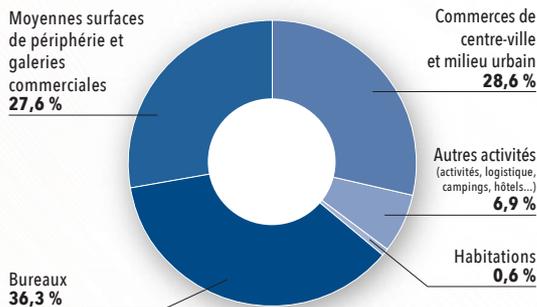
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 MARS 2020

(Par référence à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019 ou, à défaut, au prix d'acquisition hors droits et hors frais).

Par répartition géographique



Par typologies d'actifs



VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE :
3 184 M€

(1) La catégorie « Autres » correspond aux investissements indirects dont la répartition géographique n'est pas transparisée.

POINT SUR L'ENDETTEMENT AU 31 MARS 2020

Dette bancaire ⁽¹⁾	% dette / valeur du patrimoine	Taux moyen d'emprunts au 31 mars 2020	Répartition		Durée de vie résiduelle moyenne
			Taux fixe	Taux variable	
417,8 M€	13,1 %	1,77 %	95,5 %	4,5 %	9 ans et 7 mois

Conformément à la 9^e résolution de l'Assemblée Générale du 6 juin 2019, le montant total des dettes financières pouvant être contracté par votre SCPI est plafonné à 800 M€.

(1) Dette bancaire, incluant les quotes-parts des emprunts des entités contrôlées.

AUTRES INFORMATIONS

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra à huis clos le 15 juin 2020 à 10h00. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants et auront la possibilité de voter par correspondance en nous renvoyant leur bulletin scanné et signé par voie électronique. Nous vous remercions de bien vouloir nous adresser avant la date limite votre pouvoir et/ou votre vote par correspondance.

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 4 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts nouvellement souscrites portent jouissance à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de souscription et d'inscription sur le registre des associés.

MODALITÉS DE SORTIE

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- **Remboursement des parts (retrait)** demandé par lettre recommandée à la Société de Gestion, dûment signée de l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts, dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si la variabilité du capital l'autorise, les demandes de retrait sont remboursées en fin de mois à condition que l'ensemble de la documentation soit complétée et réceptionnée 2 jours ouvrés avant le dernier jour du mois.
- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers, sans autre intervention de la Société de Gestion que la régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts, après justification

par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values. La société ne garantit pas la revente des parts.

FRAIS DE MUTATION DE PARTS

La Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT soit 120 € TTC pour toute cession de parts et toute mutation (cession de gré à gré, succession, donation, divorce...). La Société de Gestion a choisi de percevoir cette rémunération par dossier et non par ayant droit.

AUTRES INFORMATIONS

Les demandes de changements d'adresse doivent être adressées à la Société de Gestion accompagnées d'un justificatif de domicile de moins de trois mois. L'acquisition de parts n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques, qui en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social, ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à SOFIDY des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI IMMORENTE publiées par SOFIDY ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

Vous pouvez retrouver les statuts, la note d'information, le présent bulletin trimestriel d'information et les informations relatives à la fiscalité sur le site internet de SOFIDY en vous connectant sur www.sofidy.com. Vous y trouverez également le détail de la composition du patrimoine de la société.

Nature de la Société : Société Civile de Placement Immobilier | **Visa de l'AMF délivré sur la note d'information :** SCPI n° 20-06 en date du 24 janvier 2020 | **Agrément de SOFIDY par l'AMF :** GP N°07000042 du 10 juillet 2007 (conforme à la directive AIFM depuis le 18 juillet 2014) | **Responsable de l'information :** M. Jean-Marc PETER | **Siège social :** SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax. : 01 69 87 02 01 - **Site internet :** www.sofidy.com - **Email :** sofidy@sofidy.com



COUPON DE DEMANDE D'INFORMATION à adresser à votre conseiller habituel...

... ou à retourner à : SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex
Si vous-même, ou un de vos proches, êtes intéressés par les fonds gérés par SOFIDY, renvoyez nous ce coupon.

Je souhaite recevoir une documentation sur le(s) fonds : FCP SOFIDY Sélection 1 SCPI EFIMMO 1 SCPI IMMORENTE 2
 SCPI SOFIPRIME SCPI IMMORENTE OPCI SOFIDY Pierre Europe

NOM : _____ Prénom : _____
 Adresse : _____
 Email : _____ Tél : _____